104-02746/

per cent in October 2002 from 0.8 per cent in 2000. The better performance in this zone can be attributed to lower rent increases and an increase in students in post secondary education in September 2002.

Within the city of Kitchener, the vacancy rate ranged from 1.7 per cent in Kitchener West to 3.2 per cent in Kitchener East. The influence of student demand for rental accommodation would be felt in Kitchener West due to the proximity to the two universities in Waterloo. In Kitchener East, the large number of three bedroom units would increase the impact of lower costs of ownership and therefore, the flow of tenants out of the rental market would have been greater. As a result, the vacancy rate would be higher.

Rent not impacted by jump in Vacancy

The increase in vacancy in October 2002 had little effect on the rise in rent levels in 2002. One and two bedroom units form the bulk of the rental apartment universe. The average two bedroom rent in October 2002 at $750 and the one bedroom rent at $638 increased 3.9% and 3.7% respectively matching the occupied unit guidelines set by the province. The lack of restrictions on the ability to raise the rents on vacant units did not impact rent increases in the majority of the market.

Bachelor rents increased 7.7 per cent after edging down in 2001. The average rent for three bedroom or more units fell 5.6% after experiencing the largest jump in rents in 2001. The low cost of ownership would impact this market the greatest as the incentive to move to ownership would be greatest in larger families paying the higher rent levels. However, for bachelor and three bedroom units, the smaller universe of units results in large fluctuations in average rents from year to year.

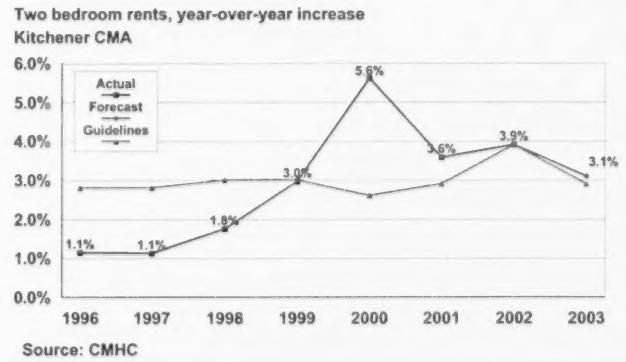
Within the Kitchener area, the highest rents were charged in the City of Waterloo. However, one and two bedroom rents in this area increased by only 1.2% and 2.3% respectively suggesting that landlords were influenced by the slower demand for rental accommodation as tenants faced with higher rents looked at the lower costs to ownership. In contrast, the lowest rents in the Kitchener area were charged in the city of Cambridge. One bedroom rents in this zone increased by 5.5%, the highest increase for this type of unit in 2002.

With vacancy rates averaging 1.2% and low rent levels, there was less pressure to compete to fill units. The City of Kitchener forms approximately two thirds of the rental apartment market and average rents followed movement in the Kitchener CMA as a whole.

Highlights

- The Kitchener CMA vacancy rate for private apartments increased to 2.3 percent in October 2002 from 0.9 percent a year earlier. By municipality, the city of Cambridge recorded the lowest vacancy rate at 1.26 percent, while Waterloo and Kitchener came in at 2.1 percent and 2.7 percent respectively.
- The total supply of private rental apartments in the CMA increased from 25,804 units in October 2001 to 26,234 units in October 2002.
- The average rent for a Kitchener CMA apartment rose for all bedroom types except 3 bedroom or more units. While the average rent for a bachelor apartment edged down 0.4% percent to $481 in 2001, this year's survey revealed that the average rent on a bachelor unit jumped 7.7% to $518. One bedroom apartment rents rose 3.7 percent to $638 and two bedroom apartment rents climbed 3.9 percent to $750.
- The Kitchener CMA private row-house rental market eased slightly in October 2002 as the vacancy rate edged up to 1.5 percent from the 1.4 percent recorded in 2001.
- The October 2002 average rent for a Kitchener CMA 2 bedroom row-house was $776, while a 3 bedroom + unit was $860.
- The survey found that there were 7,974 assisted rental apartment and row units in the Kitchener CMA. Only 93 assisted rental units were vacant yielding a vacancy rate of 1.2 percent, up from last year's rate of 0.4 per cent.

Rent increase near occupied unit guidelines



Source: CMHC

Private Apartment Buildings
Private Apartment structures with 3 or more rental units

2002 Rank	Census Metropolitan Area (CMA)	Vacancy Rate (%) 2001	2002	2002 Universe	Vacant Units
1	Québec	0.8	0.3	75,743	258
2	Gatineau	0.6	0.5	19,100	99
3	Montréal	0.6	0.7	464,552	3,352
4	Kingston	1.5	0.9	11,349	99
5	Winnipeg	1.4	1.2	53,375	616
6	Vancouver	1.0	1.4	106,476	1,501
7	Victoria	0.5	1.5	23,793	354
8	Hamilton	1.3	1.6	42,022	665
9	Edmonton	0.9	1.7	65,122	1,090
10	Sherbrooke	2.3	1.8	24,587	442
11	Regina	2.1	1.9	11,420	222
11	Ottawa	0.8	1.9	60,096	1,162
13	Abbotsford	2.4	2.0	3,968	79
13	LONDON	1.6	2.0	38,904	765
15	Charlottetown CA*	1.8	2.2	3,721	81
16	**Kitchener**	**0.9**	**2.3**	**26,235**	**612**
16	Oshawa	1.3	2.3	11,168	260
18	St. Catharines-Niagara	1.9	2.4	16,193	387
19	Toronto	0.9	2.5	301,801	7,611
20	Halifax	2.8	2.7	36,502	989
20	St. John's	2.5	2.7	3,688	100
22	Calgary	1.2	2.9	43,167	1,233
23	Trois-Rivières	4.7	3.0	16,286	483
24	Saskatoon	2.9	3.7	15,547	576
25	Windsor	2.9	3.9	15,211	600
26	Thunder Bay	5.8	4.7	5,441	258
27	Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9	8,463	415
28	Greater Sudbury	5.7	5.1	11,000	565
29	Saint John	5.6	6.3	9,678	615
	Canada (1)	**1.1**	**1.7**	**1,520,887**	**25,408**

(1) weighted average of metropolitan areas surveyed. Abbotsford and Kingston were not CMAs in 2001.

***Census Agglomeration (CA)**

Kitchener's vacancy rate moves above the Canadian average

At 2.3 per cent, the Kitchener Census Metropolitan Area (CMA) apartment vacancy rate jumped well above the Canadian metropolitan average of 1.7 per cent even though both the local rate rose and the national rate increased in 2002. The Kitchener CMA tied Oshawa for the sixteenth lowest vacancy rate in Canada, and had the fifth lowest vacancy rate in Ontario. Of the four major rental markets in proximity to Toronto, only Hamilton with a vacancy rate of 1.6% remained below the two per cent level. Oshawa (2.3), Kitchener (2.3), St. Catharines-Niagara (2.4) and Toronto (2.5), all recorded vacancy rates higher than the previous year. With an apartment vacancy rate of 0.3 per cent, Quebec now has the distinction of having the tightest metropolitan rental market in Canada.

For all urban areas in Ontario, the province witnessed a large increase in its average vacancy rate to 2.7 per cent from the 1.7 per cent recorded in 2001. The 2002 increase in the Ontario apartment vacancy rate is the second consecutive years of growths. The northern Ontario CMAs of Sudbury and Thunder Bay recorded the highest metropolitan vacancy rates at 5.1 per cent and 4.7 per cent respectively.

Summary and Forecast

The vacancy rate in the Kitchener metropolitan area's 26,234 private apartments in structures with three or more units available for rent moved above two per cent for the first time since 1995. The vacancy rate in October 2002 was 2.3% up from 0.9% in October 2001.

Following the 3.6% increase in the average two bedroom rent to $722 in 2001, rents rose a further 3.9% to $750 in 2002. The increase in 2002 was at the provincial guideline level for occupied units after increases above that level in the previous two years.

In 2003, an improving economy; job growth and positive net migration will boost household formation. In addition, the bulk of the double cohort of post-secondary students will be arriving by September. Mortgage rate increases and further growth in average resale prices will boost the average cost of ownership by approximately $107 in 2003 to $961. Consequently, fewer tenant households will make the move into ownership and therefore, with the expected increase in post secondary students, demand for rental accommodation is expected to jump dramatically in 2003.

With 1,281 new rental units currently under construction in the Kitchener CMA, at least 800 units are expected to be added to the supply by October 2003. However, many of these units are aimed at the high end market. The increase in the supply of rental accommodation will not fill the expected jump in demand for units. The vacancy rate will edge down from its present level to 2.0% in October 2003 with the average two bedroom rent rising another 3.0% to $773.

Apartment building structure size

Usually, smaller low rise apartment buildings have higher vacancy rates and lower rents than larger high rise buildings. In 2002, those buildings with 3 to 5 and 6 to 19 units recorded a vacancy rate of 1.5 and 2.6 per cent respectively. However, in contrast to the market as a whole, the vacancy rate for buildings with 3 to 5 units went down. Since these smaller structures also had the lowest 2 bedroom rent levels at $638, it suggests that demand for lower priced units remained unaffected by the trends at play in the market as a whole.

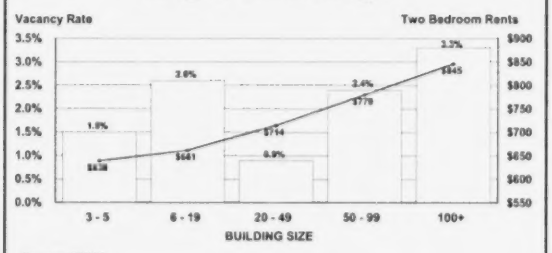
Buildings with 50 to 99 units and 100+ units recorded the highest vacancy rate of 2.4 and 3.3 per cent in October 2002 and the highest 2 bedroom rents at $779 and $845. Intermediate sized buildings with 20 to 49 units recorded the lowest vacancy rate of 0.9 per cent and an average 2 bedroom apartment rent of $714. This general trend of higher vacancy rates and higher rents in larger buildings was seen in all bedroom types above the bachelor unit.

The increase in vacancy as rents increase due to size of building or size of unit can be directly attributed to renter households taking advantage of the low cost of ownership to move.

Apartment age

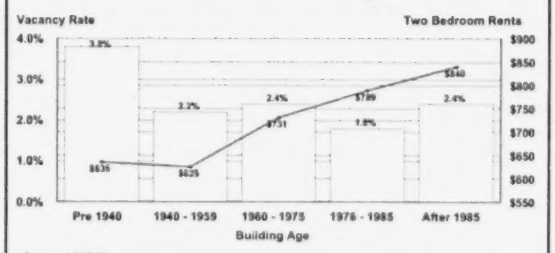
The move to ownership can also explain the shift in vacancy in newer buildings. Newer apartments have a lower vacancy rate and higher rents than older units as newer buildings tend to have a more modern decor and features which are in demand. Apartment buildings completed after 1985 recorded the biggest increase in vacancy from 0.3 per cent in October 2001 to 2.4 per cent this year. With the highest 2 bedroom rent of $840, renters in newer buildings would have the least resistance to a move to ownership. Apartments built from 1976 to 1985 had a slightly lower vacancy rate of 1.9 per cent and were more affordable recording a 2 bedroom average rent of $789. Older buildings with lower rents were not impacted by the changes in the resale market since these rents are not in competition with the ownership market. At 2.4 per cent, units completed between 1960 and 1975 form the largest proportion of the rental market and the vacancy rate at 2.4 per cent was close to the weighted average of all units. The 2 bedroom average rent of $727 was just below the CMA average 2 bedroom apartment rent of $750. The oldest buildings (pre 1940) recorded the highest vacancy rates at 3.8 per cent and most affordable 2 bedroom rent at $635 but similar to the smaller 3 to 5 unit building, vacancy did decline in October 2002.

Low Cost of Ownership impacts larger buildings



Source: CMHC

Low Cost of Ownership impacts newer buildings

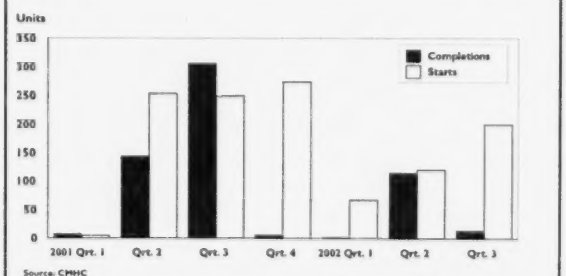


Source: CMHC

New supply

At the end of September 2002, there were 1,281 rental apartments under construction in the Kitchener CMA. Although there were 659 rental apartment units started between the October 2001 and September 2002, there were only 137 completions as construction of large rental apartment buildings take more than a year to complete. The outlook for additional supply is better as there were the 778 rental apartment units started in 2001 and should be close to completion. However, the projects that are expected to be completed in time for inclusion in the October 2003 Rental Market Survey are aimed at the high rent segment of the market.

Increased Rental Apartment Starts in 2001 and 2002 to boost Rental Supply in 2003



Source: CMHC

Assisted universe

In October 2002, there were 93 vacant units out of 7,974 publicly assisted apartment and row housing units in the Kitchener CMA. This translates into a vacancy rate of 1.2 per cent, up from 0.4 per cent from the previous year (when there were 31 vacant units). The assisted apartment universe recorded a 1.3 per cent vacancy rate and the assisted row universe recorded the 1.0 per cent vacancy rate.

By municipality, Kitchener had the most vacant units at 72, Cambridge recorded 14, and Waterloo only had 7 vacant assisted units. Two bedroom units had the biggest jump in vacancy with only 66 vacant units and a vacancy rate of 2.7 per cent.

Economic overview

Between the October 2001 and October 2002 rental market surveys, total employment in Kitchener jumped by 8,200 jobs. However, this increase hides the sharp drop in employment in the first quarter of 2002. Employment bottomed out at 219,600 jobs during this time period with the majority of the loss in full time jobs. Those aged 15-24, the primary renter aged households, were hit hard as full time employment numbers fell by 5,100. Since March 2002, employment in this age group has recovered strongly and full time employment has grown by 5,500 jobs.

The most current annual net migration estimates (2000-2001) based on tax filer data showed that an additional 5,254 people made the Kitchener CMA their new home. Of these, 1,092 were in the 18 - 24 age group.

With positive net migrant flows, the employment situation is anticipated to improve further as the Canadian economic growth accelerates in 2003. Growth in rental demand is expected to be rebound sharply by October 2003.

The last quarter of 2001 saw mortgage rates hovering near historic lows thereby making home ownership extremely attractive for many potential home buyers. Indeed, a flurry of sales activity in the resale market occurred through the spring market in 2002 as mortgage rates remained low. With the posted three year mortgage rate averaging 6.24 per cent in 2002, a $100,000 mortgage would carry a monthly payment of $490 (assuming 25 year amortization). This amount drops even further as most consumers are able to negotiate discounts off the big banks posted rates.

Mortgage rates will continue to remain low by historical standards in 2003. The one-year closed mortgage rate is forecast to be in the 4.50-7.00 per cent range over the next 14 months. The three and five year term mortgage rates will be in the 5.50-8.00 and 6.50-8.50 per cent ranges, respectively for the rest of this year and next. However, there are risks to the forecasts such as the performance of the US economy and further volatility in capital markets, which could result in mortgage rates falling outside the forecast range. Given the mortgage rate outlook for higher rates, the number of renters expected to make the move to home ownership by October 2003, will drop.

Private Row Buildings with 3 or more rental units

Census Metropolitan Area (CMA)	Vacancy Rate (%) 2001	2002
St. John's CMA	**	0.0
Hull CMA	0.0	0.0
Sherbrooke CMA	1.9	0.0
Trois-Rivieres CMA	0.0	0.0
Montreal CMA	0.3	0.3
Quebec CMA	0.0	0.3
Kingston CA*	0.0	1.0
Winnipeg CMA	2.3	1.0
Hamilton CMA	0.9	1.2
Vancouver CMA	0.7	1.3
Victoria CMA	0.4	1.3
Charlottetown CA	0.7	1.3
Edmonton CMA	1.2	1.3
Kitchener CMA	1.4	1.5
London CMA	2.5	1.7
Regina CMA	0.8	1.7
Abbotsford CMA	1.5	1.8
Ottawa CMA	0.8	1.8
Oshawa CMA	1.0	2.0
Chicoutimi-Jonquière CMA	1.9	2.3
Calgary CMA	1.2	2.6
Toronto CMA	0.7	3.0
St. Catharines-Niagara CMA	2.8	3.1
Thunder Bay CMA	5.5	3.4
Windsor CMA	1.9	3.6
Saskatoon CMA	3.1	4.3
Halifax CMA	3.1	4.4
Greater Sudbury CMA	8.5	4.7
Saint John CMA	**	**
Canada (1)	1.4	2.0

(1) weighted average of metropolitan areas surveyed. Abbotsford and Kingston were not CMAs in 2001.

*Census Agglomeration (CA)

Private row vacancy rate stable

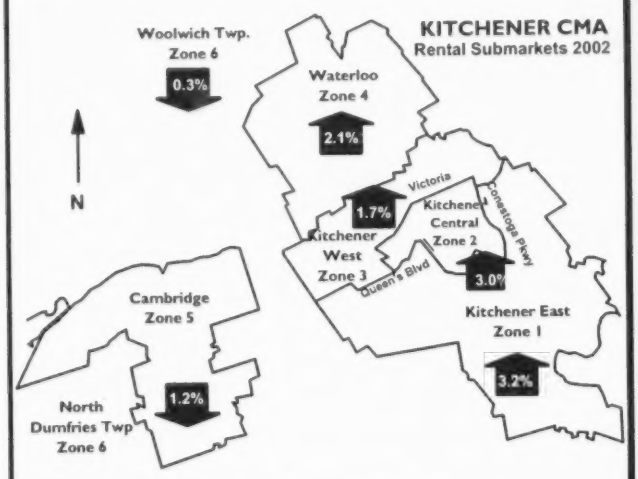
Kitchener's row housing vacancy rate in October 2002 edged up to 1.5 per cent compared to 1.4 per cent one year earlier and is less than one third the peak 5.5 per cent reached in 1996. While the vacancy rate for two bedroom (0.80%) edged down in 2002, the three bedroom+ (2.2%) moved up. Low mortgage rates in the resale market brought the cost of ownership down closer to the three bedroom rent of $860. As a result, more renter households in larger row units would be more likely to make the move out of the rental market.

In Zone 1 (Kitchener East), location of 36 per cent of the row housing supply, the vacancy rate increased to 1.5% from 1.4% while in the second largest sub-market, Zone 4 (Waterloo City) the rate rose to 1.2% from 1.0%. Due to the tight market conditions, the average two bedroom rent increased 5.6% to $776 while three bedroom and larger units increased 4.9% to $860.

The increase in the vacancy rate can be attributed more to the decline in the row universe than to an increase in vacant units. The survey universe decreased 148 units to 3,185 whereas, the number of vacant units increased by one unit to 49 vacant units. Little change is expected in the row rental market by October 2003. Since October 2001, construction started on 12 private rental row housing units and they will be ready for inclusion in the next survey.

Kitchener CMA (Census Metropolitan Area)
Zones based on 1996 Census Boundaries

Zone 1: Kitchener East: Highland Rd. West, Mill St., Victoria Ave (north), N. Dumfries boundaries (New Dundee Rd.) (south), Woolwich Twp. (Grand River) Cambridge, Hwy 401 (east), Trussler Rd. (west)
Zone 2: Kitchener Central: Victoria Ave (north), Highland Rd. West, Mill St. (south), Conestogaa Pkwy (east), Lawrence Ave. (west)
Zone 3: Kitchener West: Waterloo City boundaries (north), Highland Rd. West, Mill St., Victoria Ave (south), Woolwich Twp. (Grand River) (east), Wilmont Line/Wilmont Twp boundaries (west)
Zone 4: Waterloo: Woolwich Twp. boundaries (north), Kitchener City boundaries (south), Woolwich Twp. (Grand River) (east), Wilmont Line (west)
Zone 5: Cambridge: Woolwich Twp. boundaries (north), N. Dumfries Twp boundaries (south), Town Line Rd. (N. Dumfries Twp, Puslinch Twp) (east), Kitchener City boundaries (west)
Zone 6: Woolwich: Waterloo City, Cambridge City boundaries (south), Puslinch Twp (east), Regional Rd 16, Waterloo City, Kitchener City (west)
Zone 6: N. Dumfries: Kitchener City, (north), Cambridge City boundaries (east), Trussler Rd. (west)



How CMHC does the Survey

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the **Rental Market Survey** each year during the first two weeks of October. The purpose of the survey is to objectively measure the number of vacancies and the rents charged in rental buildings. The survey is conducted by telephone or site visit with information on rents obtained from the owner, property manager or building superintendent. Urban areas in Canada with populations over 10,000 are surveyed. New structures must be on the market for at least three months, i.e. completed by June of the survey year to be included. This publication is mainly about privately initiated apartments with three or more units available for rent. However, CMHC's survey also covers private row housing developments and publicly-assisted, non-profit and co-op row housing and apartment projects.

Survey Definitions

Vacancy: The unit must be both physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: This is the actual amount a tenant pays per month for their unit. A rental incentive, for example first month free, is not prorated over the 12-month lease. Extra charges for parking are not added to the rent figure. Utilities and services such as heat, light, hot water, cable and laundry facilities may be included in the monthly rent that the tenant pays. Rents are not adjusted for utilities to produce the weighted average rent figures shown in the report.

Rental apartment: Any building which is not ground-oriented and contains three or more units available for rent. Owner-occupied unit(s) are not included in the rental buildings unit count. For example, an owner-occupied tri-plex would be excluded from the survey because it has less than three units available for rent. An owner-occupied four-plex would be counted as a three unit rental building.

Rental row house: Any building containing three or more ground-oriented rental units.

Condominiums: Registered condominium apartment and row developments are included in the rental universe where units are tenant-occupied and vacancies are available for rent. Contact us for clarification on how we survey developments that are occupied by both homeowners and tenants.

Reliability
The comprehensive coverage of the **Rental Market Survey** ensures reliable results by bedroom type; structure size and height; age; and, for the sis census-based zones which make up the Kitchener CMA (census metropolitan area). In 2002, private apartment vacancy rates were based on data gathered from 19,891 apartment units or 75.8 per cent of the 3+ apartment universe of 26,235 units. The private row housing sample included 3,029 units from a universe of 3,156 units. And vacancy data was collected from 97.2 per cent of the 7,974 unit publicly assisted universe of apartments and row units.

TABLE 1: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by zone for private 3+ unit buildings (%)
Kitchener CMA

Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Kitchener (East)	0.6	3.2	0.0	0.5	1.3	2.4	0.4	3.3	0.0	7.3
Zone 2 - Kitchener (Central)	0.7	3.0	2.1	1.8	0.5	3.5	0.9	2.7	0.0	2.6
Zone 3 - Kitchener (West)	0.6	1.7	0.0	1.5	0.9	1.2	0.4	2.1	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	**0.6**	**2.7**	**0.6**	**1.3**	**1.0**	**2.3**	**0.4**	**2.9**	**0.3**	**5.6**
Zone 4 - Waterloo City	0.8	2.1	**	**	1.9	3.8	0.3	1.3	0.7	2.1
Zone 5 - Cambridge City	1.8	1.2	**	**	2.6	0.7	1.3	1.5	2.2	0.0
Zone 6 - Two Townships	0.7	0.3	0.0	0.0	1.0	0.9	0.6	0.0	**	**
Kitchener CMA	**0.9**	**2.3**	**1.6**	**1.0**	**1.4**	**2.3**	**0.6**	**2.3**	**0.6**	**3.7**

TABLE 2: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private 3+ unit apartment universe and vacancies by zone
Kitchener CMA

Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Kitchener (East)	285	8,956	1	200	67	2,760	179	5,477	38	518
Zone 2 - Kitchener (Central)	86	2,847	4	230	47	1,340	33	1,219	2	58
Zone 3 - Kitchener (West)	86	5,027	2	155	22	1,883	60	2,829	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	**457**	**16,830**	**7**	**585**	**136**	**5,983**	**272**	**9,526**	**42**	**736**
Zone 4 - Waterloo City	104	4,965	**	**	56	1,486	39	3,018	8	396
Zone 5 - Cambridge City	50	4,131	**	**	8	1,124	42	2,750	0	193
Zone 6 - Two Townships	1	309	0	6	1	110	0	187	**	**
Kitchener CMA	**612**	**26,234**	**7**	**720**	**201**	**8,703**	**354**	**15,481**	**50**	**1,331**

TABLE 3: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by age of building and sub-market (%)
Kitchener CMA

Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom+	
Sub-market	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later
Zone 1 - Kitchener (East)	2.9	5.0	0.5	N/U	2.4	2.7	3.0	4.7	5.8	22.4
Zone 2 - Kitchener (Central)	3.4	1.6	2.4	0.0	4.3	1.2	2.7	3.4	3.5	0.0
Zone 3 - Kitchener (West)	1.8	0.4	1.5	N/U	1.1	0.4	2.3	0.4	1.2	N/U
Zone 4 - Waterloo City	0.0	0.0	0.0	N/U	3.6	0.0	1.5	0.0	2.9	0.0
Zone 5 - Cambridge City	1.3	0.0	0.0	N/U	0.7	0.0	1.7	0.0	0.0	0.0
Zone 6 - Two Townships	0.3	N/U	0.0	N/U	0.9	N/U	0.0	N/U	0.0	N/U
Kitchener CMA	**2.3**	**2.4**	**1.1**	**0.0**	**2.3**	**1.4**	**2.2**	**2.5**	**3.4**	**6.2**

N/U = No units of this type in the Universe

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results

TABLE 4: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by size of building (%) Kitchener CMA											
No. of Rental Units in the Building	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	1.5	1.8	1.5	**	**	2.9	1.1	1.5	2.0	**	**
6 - 19 Units	0.9	1.5	2.6	3.2	2.2	2.7	1.7	0.7	3.4	0.8	0.5
20 - 49 Units	1.0	1.1	0.9	2.2	0.0	2.0	0.9	0.5	0.8	2.6	2.2
50 - 99 Units	0.6	0.5	2.4	0.0	2.5	0.5	3.6	0.5	1.7	0.0	4.1
100+ Units	0.3	0.3	3.3	0.0	0.4	0.2	3.3	0.4	3.1	0.0	7.5
All Sizes	**0.7**	**0.9**	**2.3**	**1.6**	**1.0**	**1.4**	**2.3**	**0.6**	**2.3**	**0.6**	**3.7**

TABLE 5: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by structure height (%) Kitchener CMA											
Building Height	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1 - 4 Storeys	0.9	1.3	1.6	2.6	0.8	2.3	1.3	0.7	1.8	1.4	1.2
5 - 9 Storeys	0.8	0.4	1.6	0.0	1.9	0.6	1.5	0.4	1.3	0.0	6.1
10+ Storeys	0.3	0.3	3.7	0.0	0.5	0.2	4.7	0.4	3.0	0.0	5.3
All heights	**0.7**	**0.9**	**2.3**	**1.6**	**1.0**	**1.4**	**2.3**	**0.6**	**2.3**	**0.6**	**3.7**

TABLE 6: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private apartment universe and vacancies by structure size Kitchener CMA										
No. of Rental Units in the Building	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom+	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
3 - 5 Units	17	1,141	**	**	4	333	13	645	**	**
6 - 19 Units	167	6,503	5	236	40	2,425	120	3,541	2	301
20 - 49 Units	54	6,002	0	121	16	1,729	32	3,883	6	269
50 - 99 Units	106	4,510	1	42	49	1,388	48	2,903	7	176
100+ Units	268	8,079	1	279	92	2,827	140	4,509	35	464
All sizes	**612**	**26,234**	**7**	**720**	**201**	**8,703**	**354**	**15,481**	**50**	**1,331**

TABLE 7: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private apartment universe and vacancies by building height Kitchener CMA										
Building Height	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom+	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
No Storey Data	96	2,027	**	**	18	746	**	**	**	**
1 - 4 Storeys	224	13,932	3	383	57	4,428	156	8,509	8	613
5 - 9 Storeys	68	4,177	1	53	19	1,255	36	2,684	11	185
10+ Storeys	224	6,099	1	212	107	2,274	96	3,232	20	381
All heights	**612**	**26,234**	**7**	**720**	**201**	**8,703**	**354**	**15,481**	**50**	**1,331**

TABLE 8: APARTMENT RENTS

Average rents by bedroom type and sub-market area ($)
Kitchener CMA

Rental Sub-market	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Kitchener (East)	521	560	601	624	706	741	868	894
Zone 2 - Kitchener (Central)	429	453	590	615	713	742	1,045	964
Zone 3 - Kitchener (West)	503	540	630	659	740	774	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	**489**	**518**	**609**	**634**	**717**	**751**	**869**	**902**
Zone 4 - Waterloo City	**	**	660	668	787	805	1,139	979
Zone 5 - Cambridge City	**	**	592	622	666	688	721	722
Zone 6 - Two Townships	477	495	557	577	642	676	**	**
Kitchener CMA	**481**	**518**	**615**	**638**	**722**	**750**	**951**	**898**

TABLE 9: APARTMENT RENTS

Average rents by age of building, bedroom type and sub-market area($)
Kitchener CMA

Rental Sub-market	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Before 1986	1986 & Later	Before 1986	1986 & Later	Before 1986	1986 & Later	Before 1986	1986 & Later
Zone 1 - Kitchener (East)	564	N/U	623	700	734	785	895	1,083
Zone 2 - Kitchener (Central)	453	N/U	614	619	746	555	1,007	667
Zone 3 - Kitchener (West)	540	N/U	643	829	753	924	904	N/U
Zone 4 - Waterloo City	549	N/U	671	600	783	978	937	1,134
Zone 5 - Cambridge City	484	N/U	622	617	687	698	723	N/U
Zone 6 - Two Townships	495	N/U	577	N/U	676	N/U	724	N/U
Kitchener CMA	**519**	**N/U**	**634**	**716**	**739**	**840**	**887**	**1,079**

TABLE 10: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by rent range (%)
Kitchener CMA

Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
< $350	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U
$350 -$399	2.0	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
$400 -$449	1.8	0.0	**	0.0	2.6	**	**	**	N/U	N/U
$450 -$499	4.5	0.7	**	1.8	5.3	0.3	**	**	N/U	**
$500 -$549	0.6	0.7	**	**	0.0	0.6	**	1.1	**	**
$550 -$599	2.5	1.1	**	0.8	1.8	0.9	3.9	1.8	N/U	**
$600 -$649	0.5	0.9	N/U	**	**	0.9	**	1.1	**	**
$650 -$699	2.4	1.9	N/U	**	**	3.3	**	1.2	N/U	**
$700 -$749	**	2.4	N/U	**	**	2.4	**	2.5	**	0.0
$750 -$799	**	1.9	N/U	N/U	**	3.8	**	1.6	**	**
$800 -$849	**	3.1	N/U	N/U	N/U	**	**	1.9	**	2.2
$850 +	**	4.0	N/U	**	**	**	**	3.7	**	5.8

N/U = No units of this type in the Universe

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results

TABLE 11: ROW-HOUSING VACANCIES AND SUPPLY

Vacancy rates (%) and rental stock by sub-market and bedroom type Kitchener CMA												
	Vacancy Rate						Rental Stock					
Rental	All Units		2 Bedroom		3 Bedroom+		All Units		2 Bedroom		3 Bedroom+	
Sub-market	2001	2002	2001	2002	2001	2002	Vacant units	Universe	Vacant units	Universe	Vacant units	Universe
Zone 1 - Kitchener (East)	1.3	1.5	1.6	0.8	1.1	1.9	17	1,136	3	389	14	737
Zone 2 - Kitchener (Central)	2.6	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - Kitchener (West)	1.4	2.5	0.0	**	2.3	**	7	287	**	**	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	**1.3**	**1.6**	**1.2**	**1.3**	**1.3**	**1.8**	**24**	**1,501**	**7**	**525**	**18**	**962**
Zone 4 - Waterloo City	1.0	1.2	**	0.3	0.9	1.9	11	928	1	359	10	537
Zone 5 - Cambridge City	2.3	1.8	0.7	0.8	6.6	4.4	14	733	4	503	9	212
Zone 6 - Two Townships	**	**	**	**	N/A	**	**	**	**	**	**	**
Kitchener CMA	**1.4**	**1.5**	**1.0**	**0.8**	**1.8**	**2.2**	**49**	**3,185**	**12**	**1,406**	**37**	**1,712**

TABLE 12: AVERAGE RENTS IN PRIVATE ROW-HOUSE UNITS ($)

Average rents by age of project, bedroom type and sub-market area ($) Kitchener CMA								
Rental	2 Bedroom				3 Bedroom +			
Sub-market	2001	2002	Before 1986	1986 & Later	2001	2002	Before 1986	1986 & Later
Zone 1 - Kitchener (East)	781	807	802	864	796	835	809	966
Zone 2 - Kitchener (Central)	N/A	N/A	N/A	N/A	**	**	**	**
Zone 3 - Kitchener (West)	950	**	**	**	837	**	**	**
Zone 4 - Waterloo City	**	828	809	888	907	939	934	968
Zone 5 - Cambridge City	632	650	650	700	723	771	771	N/U
Zone 6 - Two Townships	**	**	**	**	N/A	N/A	N/A	N/A
Kitchener CMA	**735**	**776**	**738**	**1,017**	**820**	**860**	**843**	**969**

N/U = No units of this type in the Universe

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results

Acknowledgement

The success of the **Rental Market Survey** depends on the co-operation of property owners and property managers in providing timely and accurate information to our survey enumerators. Thank you for your assistance. We sincerely hope that the results of our efforts together will be of benefit to those directly and indirectly involved in the rental housing industry.

TABLE 13: ROW-HOUSING

Vacancy rates (%), average rents ($) and rental stock by age of project Kitchener CMA												
Completion Year	All units		2 Bedroom		3 Bedroom +		2 Bedroom		3 Bedroom +		All units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	Vacant units	Universe
Pre-1940	4.3	**	**	0.0	4.7	0.0	**	**	826	743	0	55
1940-1959	3.6	**	**	0.0	4.3	0.0	**	**	700	807	0	58
1960-1975	1.8	2.2	0.5	1.0	3.3	3.5	803	719	831	848	36	1,618
1976-1985	1.5	0.7	2.5	0.4	0.7	1.0	885	812	770	854	4	545
1986 and later	0.5	1.0	0.9	0.7	0.2	1.3	687	1,017	**	969	9	908
Total	**1.4**	**1.5**	**1.0**	**0.8**	**1.8**	**2.2**	**816**	**776**	**811**	**861**	**49**	**3,185**

TABLE 14: PRIVATE APARTMENT UNIVERSE

Apartment vacancies and universe by building age Kitchener CMA										
Completion Year	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
No date available	12	208	0	18	8	74	4	112	0	4
Pre-1940	17	454	5	53	5	261	6	133	2	8
1940-1959	28	1,241	0	97	8	538	19	586	0	20
1960-1975	384	15,949	2	363	124	5,485	223	9,125	35	976
1976-1985	91	5,008	0	135	44	1,483	45	3,244	2	146
1986 and later	80	3,374	0	54	12	862	57	2,281	11	177
Total	**612**	**26,234**	**7**	**720**	**201**	**8,703**	**354**	**15,481**	**50**	**1,331**

TABLE 15: ASSISTED STOCK AND VACANCIES

Assisted apartment and row supply and vacancies by sub-market and bedroom type Kitchener CMA										
Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Kitchener (East)	68	2,552	0	10	6	734	49	937	13	870
Zone 2 - Kitchener (Central)	1	678	0	39	0	404	1	145	0	90
Zone 3 - Kitchener (West)	3	897	N/U	N/U	0	185	2	292	1	420
Zones 1-3 Kitchener City	72	4,127	0	49	6	1,323	52	1,374	14	1,380
Zone 4 - Waterloo City	7	1,287	0	21	0	320	4	398	3	548
Zone 5 - Cambridge City	14	2,452	0	78	1	1,001	10	656	3	717
Zone 6 - Two Townships	0	108	0	102	0	6	N/U	N/U	N/U	N/U
Kitchener CMA - All	**93**	**7,974**	**0**	**148**	**7**	**2,746**	**66**	**2,434**	**20**	**2,645**
- Apt	**58**	**4,448**	**0**	**147**	**7**	**2,715**	**43**	**1,179**	**8**	**406**
- Row	**35**	**3,526**	**0**	**1**	**0**	**31**	**23**	**1,255**	**12**	**2,239**

TABLE 16: HISTORICAL APARTMENT VACANCY RATES AND RENTS

Historical Apartment Vacancy Rates and Average Rents by structure age
Kitchener CMA: 1996-2002

	Completion Date	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Bachelor	Before 1940	1.2	9.5	14.4	4.3	2.9	10.6	10.0	354	312	284	299	391	381	402
	1940-1959	6.4	3.5	4.4	1.3	3.3	0.0	0.0	358	372	355	394	403	438	438
	1960-1975	4.7	4.2	1.2	2.1	3.6	1.2	0.6	415	438	440	445	480	478	515
	1976-1985	1.7	0.0	4.5	0.0	0.0	0.0	0.0	472	479	504	499	569	587	622
	1986 and later	-	-	-	-	-	-	0.0	-	-	-	-	-	-	-
	Total	**4.0**	**4.4**	**3.5**	**2.3**	**2.6**	**1.6**	**1.0**	**405**	**409**	**419**	**434**	**483**	**481**	**518**
One Bedroom	Before 1940	4.9	3.7	16.6	0.0	3.1	5.0	1.7	419	397	420	432	469	500	534
	1940-1959	3.8	2.5	0.5	1.8	1.6	1.9	1.6	433	451	449	456	488	491	530
	1960-1975	1.4	2.3	1.3	0.8	0.7	1.3	2.3	519	537	544	554	585	613	636
	1976-1985	2.1	1.6	0.6	0.5	0.1	1.2	3.0	575	574	588	600	642	651	680
	1986 and later	4.1	1.5	3.6	1.6	0.0	0.2	1.4	624	592	590	693	747	715	716
	Total	**2.2**	**2.2**	**1.7**	**0.8**	**0.7**	**1.4**	**2.3**	**525**	**538**	**545**	**565**	**598**	**615**	**638**
Two Bedroom	Before 1940	1.9	4.1	11.0	2.5	6.4	1.2	4.6	482	510	509	531	568	558	635
	1940-1959	5.4	3.2	2.7	1.3	0.5	1.2	3.2	508	535	548	557	601	609	625
	1960-1975	0.9	1.1	1.1	0.8	0.7	0.6	2.4	599	610	623	637	664	697	731
	1976-1985	1.8	3.1	1.5	0.8	0.4	0.3	1.4	670	679	696	703	753	766	789
	1986 and later	1.9	1.0	1.1	1.7	0.5	0.4	2.5	703	698	674	750	795	807	840
	Total	**1.4**	**1.7**	**1.3**	**1.0**	**0.6**	**0.6**	**2.3**	**623**	**630**	**641**	**660**	**697**	**722**	**750**
Three Bedroom+	Before 1940	0.0	0.0	0.0	0.0	10.5	0.0	18.9	540	655	525	735	639	1,379	783
	1940-1959	3.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	621	569	667	567	669	695	705
	1960-1975	1.2	1.5	1.8	0.9	0.7	0.6	3.6	729	731	752	771	804	918	878
	1976-1985	5.5	1.3	0.7	0.0	1.2	1.8	1.4	811	853	853	831	905	985	975
	1986 and later	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.2	817	852	918	1,097	927	1,271	1,079
	Total	**2.1**	**1.3**	**1.5**	**0.7**	**0.8**	**0.6**	**3.7**	**739**	**743**	**771**	**782**	**820**	**951**	**898**
All Bedroom Types	Before 1940	3.4	4.8	14.7	1.4	4.4	4.2	3.8							
	1940-1959	4.7	2.8	1.7	1.5	1.2	1.4	2.2							
	1960-1975	1.2	1.6	1.2	0.8	0.7	0.9	2.4							
	1976-1985	2.0	2.6	1.2	0.7	0.3	0.6	1.8							
	1986 and later	2.5	1.1	1.6	1.6	0.4	0.3	2.4							
	Total	**1.8**	**1.9**	**1.5**	**1.0**	**0.7**	**0.9**	**2.3**							

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation
All rights reserved. No portions of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibility.

Aussi disponible en français

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Kitchener

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Hausse du taux d'inoccupation en 2002

ENQUÊTE ANNUELLE
OCTOBRE 2002

La demande d'appartements locatifs d'initiative privée s'est repliée en 2002, sous l'effet de la diminution du coût d'accession à la propriété et de la faiblesse du marché du travail des personnes âgées entre 15 et 24 ans. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener, le taux d'inoccupation des appartements locatifs s'est nettement détendu pour la deuxième année de suite et a dépassé la barre des 2 %, ce qui ne s'était pas produit depuis 1995. De 0,9 % en octobre 2001, le taux dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins 3 appartements a atteint 2,3 % au même mois en 2002, selon l'**Enquête sur les logements locatifs** menée chaque année par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

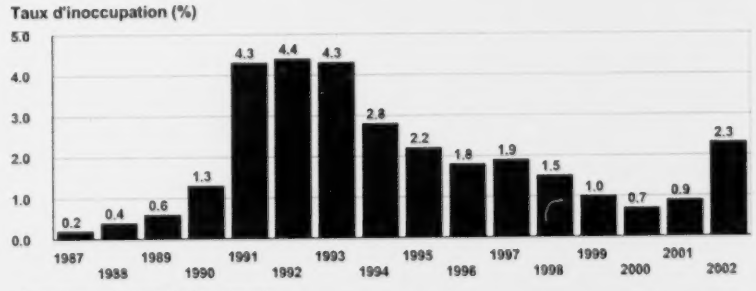
Après s'être établi à moins de 1 % pendant cinq ans, le taux d'inoccupation s'est considérablement amélioré en 2002, par comparaison à son niveau le plus bas (0,7 %) observé en octobre 2000. Sur un univers de 26 234 logements, 612 appartements étaient libres, par rapport à 184 en octobre 2000. La faiblesse du coût d'accession à la propriété a pesé sur la demande de logements de trois chambres et plus affichant les loyers les plus élevés, plutôt que sur les petits studios à prix modique. De 1,6 % en 2001, le taux d'inoccupation des studios est descendu à 1,0 % en octobre 2002. Sur le marché des logements de 3 chambres, le taux a monté pendant cette période, passant de 0,9 % à 3,7 %.

Parmi les trois principales municipalités de la RMR de Kitchener, c'est Cambridge qui a obtenu le plus faible pourcentage de logements vacants en 2002, soit de 1,2 %, comparativement à 1,8 % en 2001. Cette baisse tient aux loyers moins chers exigés dans cette municipalité. Dans la ville de

SOMMAIRE

1	Hausse du taux d'inoccupation en 2002
2	Faits saillants
2	La hausse du taux d'inoccupation ne s'est pas répercutée sur les loyers
3	Le taux d'inoccupation à Kitchener dépasse la moyenne nationale
3	Résumé et prévisions
4	Taille des immeubles
4	Âge des immeubles
4	Logements neufs
4	Univers des logements aidés
5	Aperçu économique
5	Stabilisation du taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée
6	Méthodologie
6	RMR de Kitchener - zones et carte
6	Définitions
10	Remerciements
7-12	Tableaux statistiques

Hausse du taux d'inoccupation des appartements en 2002



Immeubles comptant au moins 3 appartements
Source : Enquête sur les logements locatifs réalisée annuellement par la SCHL en octobre

Jim Koppang
SCHL London, Analyse de marché
Ligne directe : 519. 873-2429 *
Télécopieur : 519. 438-5266
jkoppang@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Waterloo, le taux d'inoccupation, de 0,8 % en 2000, a atteint 2,1 % en octobre 2002. Cette amélioration est attribuable à la décélération de la progression des loyers et au nombre accru d'élèves inscrits dans les établissements postsecondaires en septembre 2002.

Dans la ville de Kitchener, le taux variait de 1,7 % dans le secteur ouest à 3,2 % dans le secteur est. L'effet de la demande provenant des étudiants se fait sentir dans le secteur ouest, situé à proximité des deux universités de Waterloo. Dans le secteur est, le nombre de locataires délaissant le marché locatif a été comparativement plus élevé, parce que le parc important de logements de trois chambres qui s'y trouve a accentué l'effet de la baisse du coût d'accession à la propriété, et le taux d'inoccupation a augmenté.

La hausse du taux d'inoccupation ne s'est pas répercutée sur les loyers

La hausse du taux d'inoccupation observée en octobre 2002 n'a guère influé sur la majoration des loyers. Les logements de une et de deux chambres représentent le gros de l'univers des appartements locatifs. En octobre 2002, le loyer moyen des logements de deux chambres s'est fixé à 750 $, et celui des logements de une chambre, à 638 $, ce qui représente des progressions respectives de 3,9 % et de 3,7 %. Ces hausses respectent le taux légal établi par la province pour les loyers des logements occupés. L'absence de restrictions quant à la capacité d'augmenter les loyers des logements vacants a eu peu d'influence sur la hausse des loyers dans la plupart des marchés.

Le loyer des studios, qui avait glissé légèrement en 2001, a monté de 7,7 % en 2002. Quant au loyer moyen des logements de trois chambres et plus, il a reculé de 5,6 %, après avoir subi la plus forte hausse en 2001. La faiblesse du coût d'accession à la propriété se fait le plus lourdement sentir sur ce marché, parce que les familles nombreuses qui paient un loyer élevé sont les plus susceptibles d'accéder à la propriété. Aussi, pour les studios et les logements de trois chambres, le nombre relativement petit de logements dans l'univers entraîne d'importantes fluctuations des loyers moyens d'une année à l'autre.

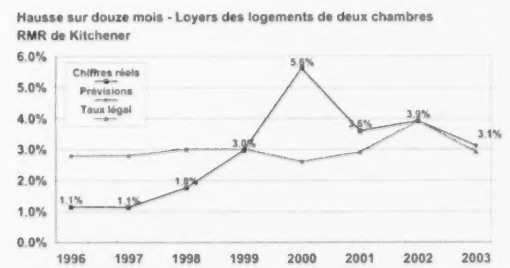
Dans la RMR de Kitchener, les loyers les plus chers ont été enregistrés dans la ville de Waterloo. Toutefois, les loyers des logements de une et de deux chambres dans ce secteur n'ont progressé que de 1,2 et de 2,3 % respectivement, donnant à penser que les propriétaires-bailleurs ont tenu compte du repli de la demande attribuable au fait que les locataires, confrontés à la majoration des loyers, considèrent le faible coût d'accession à la propriété. En revanche, dans la RMR de Kitchener, les loyers les plus faibles ont été observés dans la ville de Cambridge. Dans cette zone, le loyer des logements de une chambre a progressé de 5,5 %, ce qui représente la plus forte majoration pour ce type de logement en 2002.

Compte tenu du taux d'inoccupation moyen de 1,2 % et de la faiblesse des loyers, les pressions concurrentielles en vue de trouver des locataires se sont atténuées. Environ les deux tiers des appartements locatifs sont situés dans la ville de Kitchener, et l'évolution des loyers moyens a suivi la tendance observée dans l'ensemble de la RMR.

Faits saillants

- Dans la RMR de Kitchener, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée s'est établi à 2,3 % en octobre 2002, alors qu'il était de 0,9 % un an plus tôt. Parmi les municipalités, Cambridge a accusé le plus faible taux, soit 1,26 %, tandis que Waterloo et Kitchener ont enregistré des niveaux de 2,1 et de 2,7 % respectivement.
- Dans la RMR, l'offre totale d'appartements locatifs d'initiative privée est passée de 25 804 en octobre 2001 à 26 234 au même mois en 2002.
- Le loyer moyen dans la RMR de Kitchener a augmenté dans toutes les catégories de logements, exception faite de celle des trois chambres et plus. Alors que le loyer moyen des studios est descendu de 0,4 %, soit à 481 $, en 2001, les résultats de l'Enquête de 2002 révèlent qu'il a monté de 7,7 % cette année pour atteindre 518 $. Quant au loyer des appartements de une chambre, il s'est situé à 638 $, en hausse de 3,7 %. Celui des appartements de deux chambres s'est avancé de 3,9 % et a atteint 750 $.
- Dans la RMR de Kitchener, le marché locatif des maisons en rangée d'initiative privée s'est légèrement détendu en octobre 2002, et le taux d'inoccupation est passé de 1,4 % en 2001 à 1,5 %.
- Le loyer moyen des maisons en rangée de 2 chambres dans la RMR de Kitchener s'est établi à 776 $ en octobre 2002, et celui des trois chambres et plus, à 860 $.
- D'après l'Enquête, la RMR de Kitchener comptait 7 974 appartements locatifs et maisons en rangée aidés. On n'a dénombré que 93 logements aidés vacants, de sorte que le taux d'inoccupation a atteint 1,2 %, contre 0,4 % en 2001.

La majoration des loyers avoisine le taux légal établi pour les logements occupés



Source : SCHL

Immeubles d'appartements d'initiative privée

2002 Rang	Région métropolitaine de recensement (RMR)	Taux d'inoccupation (%) 2001	2002	2002 Univers	2002 Inoccupés
1	Québec	0,8	0,3	75,743	258
2	Gatineau	0,6	0,5	19,100	99
3	Montréal	0,6	0,7	464,552	3 352
4	Kingston	1,5	0,9	11,349	99
5	Winnipeg	1,4	1,2	53,375	616
6	Vancouver	1,0	1,4	106,476	1 501
7	Victoria	0,5	1,5	23 793	354
8	Hamilton	1,3	1,6	42 022	665
9	Edmonton	0,9	1,7	65 122	1 090
10	Sherbrooke	2,3	1,8	24 587	442
11	Regina	2,1	1,9	11 420	222
11	Ottawa	0,8	1,9	60 096	1 162
13	Abbotsford	2,4	2,0	3 968	79
13	**LONDON**	**1,6**	**2,0**	**38 904**	**765**
15	Charlottetown CA*	1,8	2,2	3 721	81
16	Kitchener	0,9	2,3	26 235	612
16	Oshawa	1,3	2,3	11 168	260
18	St. Catharines-Niagara	1,9	2,4	16 193	387
19	Toronto	0,9	2,5	301 801	7 611
20	Halifax	2,8	2,7	36 502	989
20	St. John's	2,5	2,7	3 688	100
22	Calgary	1,2	2,9	43 167	1 233
23	Trois-Rivières	4,7	3,0	16 286	483
24	Saskatoon	2,9	3,7	15 547	576
25	Windsor	2,9	3,9	15 211	600
26	Thunder Bay	5,8	4,7	5 441	258
27	Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9	8 463	415
28	Greater Sudbury	5,7	5,1	11 000	565
29	Saint John	5,6	6,3	9 678	615
	Canada (1)	**1,1**	**1,7**	**1 520 887**	**25 408**

(1) Moyenne pondérée pour les RMR

*Agglomération de recensement

Le taux d'inoccupation à Kitchener dépasse la moyenne canadienne

Le taux d'inoccupation des appartements (2,3 %) observé dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener dépasse largement la moyenne canadienne de 1,7 %, malgré la majoration, en 2002, aux niveaux local et national. Le taux de la RMR de Kitchener s'est classé, avec celui d'Oshawa, seizième parmi les niveaux les plus bas au pays, et cinquième à l'échelon de l'Ontario. Entre les taux relevés dans les quatre principaux marchés locatifs à proximité de Toronto, seul celui de Hamilton (1,6 %) est demeuré en deçà de 2 %. Oshawa (2,3 %), Kitchener (2,3 %), St. Catharines-Niagara (2,4 %) et Toronto (2,5 %) ont tous enregistré des taux plus élevés que l'an dernier. Avec un taux d'inoccupation des appartements de 0,3 %, le marché locatif de Québec est maintenant le plus serré au Canada.

Le taux d'inoccupation moyen pour l'ensemble des centres urbains de l'Ontario a monté de beaucoup, passant de 1,7 % en 2001 à 2,7 % en 2002. Il s'agit de la deuxième hausse annuelle d'affilée du taux d'inoccupation des appartements dans la province. Les RMR de Sudbury et de Thunder Bay ont affiché les taux les plus élevés, soit 5,1 et 4,7 % respectivement.

Résumé et prévisions

Dans la RMR de Kitchener, le taux d'inoccupation des 26 234 appartements d'initiative privée, situés dans les immeubles comptant au moins trois logements, a dépassé la barre des 2 % pour la première fois depuis 1995. De 0,9 % en octobre 2001, le taux est passé à 2,3 % au même mois en 2002.

Après avoir progressé de 3,6 % pour se situer à 722 $ en 2001, le loyer moyen des logements de deux chambres a monté de 3,9 % en 2002 et atteint 750 $. Cette majoration correspond au taux légal fixé par la province pour les logements occupés, à l'inverse des hausses des deux dernières années, lesquelles étaient supérieures au niveau établi.

En 2003, l'amélioration de l'économie, la croissance de l'emploi et le bilan migratoire positif donneront un élan à la formation de ménages. Par ailleurs, le gros de la double cohorte d'élèves du niveau postsecondaire arrivera en septembre. Le relèvement des taux hypothécaires et l'augmentation persistante du prix moyen des logements existants feront monter les frais de possession d'environ 107 $ en 2003, les portant à 961 $. Par conséquent, le nombre de ménages locataires accédant à la propriété régressera; ce facteur, conjugué à l'augmentation prévue du nombre d'élèves de l'enseignement postsecondaire, se traduira par une vive hausse de la demande de logements locatifs en 2003.

Parmi les 1281 logements locatifs actuellement en construction dans la RMR de Kitchener, au moins 800 devraient être ajoutés à l'offre d'ici octobre 2003. Cependant, bon nombre visent le marché haut de gamme. Le volume de logements ajoutés au parc locatif ne suffira pas à répondre au gonflement prévu de la demande. Le taux d'inoccupation reculera donc légèrement pour se situer à 2,0 % en octobre 2003, et le loyer moyen des logements de deux chambres montera de 3,0 % pour se fixer à 773 $.

Taille des immeubles

Les petits ensembles d'habitation affichent généralement des taux d'inoccupation plus élevés et des loyers moins chers que les immeubles de grande hauteur. En 2002, les immeubles comptant de 3 à 5 logements et ceux de 6 à 19 logements ont obtenu des taux respectifs de 1,5 et de 2,6 %. Toutefois, à l'inverse du marché global, le taux des immeubles de 3 à 5 logements a régressé. Le loyer des logements de deux chambres le plus bas (638 $)était également perçu dans ces immeubles, ce qui donne à penser que les tendances qui marquent le marché global n'ont pas influé sur la demande de logements dans les fourchettes de loyers inférieures.

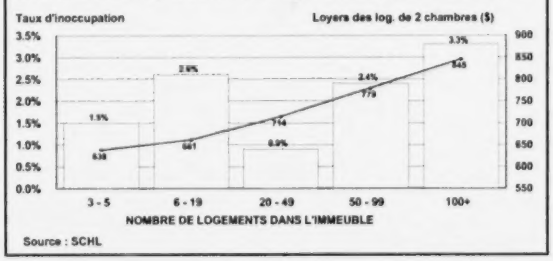
En octobre 2002, les immeubles comptant de 50 à 99 logements, ainsi que ceux de 100 logements et plus, ont subi les taux d'inoccupation les plus élevés, soit 2,4 et 3,3 % respectivement. Ils affichaient en outre les loyers des logements de deux chambres les plus chers, soit 779 $ et 845 $. Les immeubles comptant entre 20 et 49 logements, où le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 714 $, ont enregistré le plus faible taux (0,9 %). Cette tendance généralisée de taux d'inoccupation et de loyers plus élevés dans les grands immeubles se manifestait dans toutes les catégories de logements, à l'exception des studios.

L'évolution du taux d'inoccupation parallèlement à la majoration des loyers, selon la taille de l'immeuble ou la catégorie de logements, est directement liée au fait que les ménages locataires tirent parti de la faiblesse du coût d'accession à la propriété.

Âge des immeubles

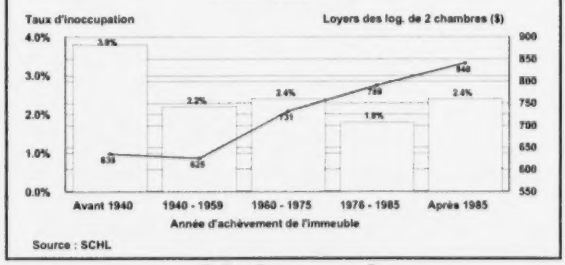
Le mouvement vers l'accession à la propriété explique par ailleurs l'évolution du taux d'inoccupation dans les immeubles relativement neufs. Ces derniers, généralement dotés d'aménagements modernes et de commodités prisées, affichent un taux d'inoccupation moins élevé et des loyers plus chers que les vieux immeubles. Ce sont les ensembles achevés après 1985, où la proportion de logements vacants est passée de 0,3 % en octobre 2001 à 2,4 % en 2002, qui ont subi la plus forte progression du taux d'inoccupation. Les locataires des nouveaux immeubles, qui payent les loyers les plus chers pour un logement de deux chambres (840 $), hésitent le moins à accéder à la propriété. Dans les immeubles bâtis entre 1976 et 1985, le taux s'est établi à 1,9 % et le loyer moyen des logements de deux chambres, à 789 $. Comme ils ne concurrencent pas le secteur des logements de type propriétaire-occupant, les vieux ensembles, dont les loyers sont plus bas, n'ont pas été touchés par les changements survenus sur le marché de la revente. Les logements achevés entre 1960 et 1975 représentent le gros du parc locatif et leur taux (2,4 %) avoisinait la moyenne pondérée, tous logements confondus. Le loyer moyen des logements de deux chambres (727 $) s'est établi juste en deçà de la moyenne dans la RMR (750 $). Les immeubles les plus anciens (bâtis avant 1940) ont enregistré le taux le plus élevé, soit 3,8 %, et le loyer le plus abordable pour les logements de deux chambres (635 $). Mais, à l'instar des ensembles comptant de 3 à 5 logements, ces immeubles ont vu leur taux d'inoccupation régresser en octobre 2002.

Le bas coût d'accession à la propriété influe sur le taux des grands immeubles



Source : SCHL

Le bas coût d'accession à la propriété influe sur le taux des immeubles bâtis récemment

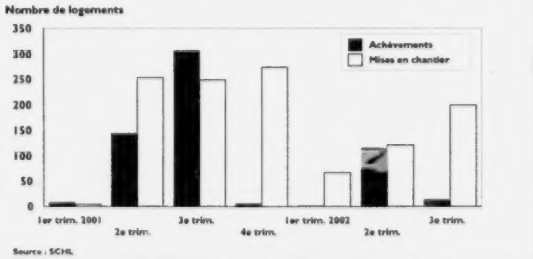


Source : SCHL

Logements neufs

À la fin septembre 2002, on a dénombré 1281 appartements locatifs en construction dans la RMR de Kitchener. Bien que 659 logements de ce type aient été commencés entre octobre 2001 et septembre 2002, seulement 137 ont été achevés, car il faut plus d'un an pour construire de grands immeubles. Les perspectives quant à l'offre de logements neufs s'améliorent : 778 appartements locatifs mis en chantier en 2001 devraient être achevés sous peu. Toutefois, les ensembles qui seront achevés à temps pour être inclus dans l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2003 visent le segment haut de gamme du marché.

Hausse des mises en chantier d'appartements locatifs en 2001 et en 2002 : accroissement de l'offre en 2003



Source : SCHL

Univers des logements aidés

En octobre 2002, on a relevé 93 logements vacants sur un total de 7974 appartements et maisons en rangée aidés dans la RMR de Kitchener. Cela correspond à un taux d'inoccupation de 1,2 %, en comparaison de 0,4 % en 2001, année où on a dénombré 31 logements libres. Le taux s'est établi à 1,3 %, dans l'univers des appartements aidés et à 1,0 %, dans celui des maisons en rangée aidées

Parmi les municipalités, Kitchener comptait le nombre le plus élevé de logements inoccupés (72), suivie de Cambridge (14) et de Waterloo (7). On a observé la plus forte hausse à cet égard dans le segment des logements de 2 chambres, lequel affichait un taux de 2,7 % (66 logements libres).

Aperçu économique

Entre l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2001 et celle du même mois en 2002, l'emploi total à Kitchener a augmenté de 8200 postes. Cette hausse dissimule toutefois une baisse marquée de l'emploi au premier trimestre de 2002, lorsque le nombre de postes a chuté à son niveau le plus bas de la période, soit à 219 600. Par ailleurs, la majorité des pertes représentaient des postes à temps plein. Les personnes âgées de 15 à 24 ans, les plus susceptibles de louer un logement, ont été durement touchées, car le nombre de postes à temps plein a régressé de 5100. Depuis mars 2002, la création d'emploi dans ce groupe s'est toutefois nettement redressée, et le nombre de postes à temps plein a grimpé de 5500.

Selon les plus récentes estimations relatives à la migration nette annuelle (2000-2001), qui se fondent sur les déclarations fiscales, 5254 personnes de plus sont venues s'installer dans la RMR de Kitchener. De ce nombre, 1092 étaient âgées entre 18 et 24 ans.

Le bilan migratoire est positif, et la situation de l'emploi devrait s'améliorer davantage avec l'accélération de la croissance économique au Canada en 2003. On prévoit que, d'ici octobre 2003, la demande de logements locatifs augmentera considérablement.

Au dernier trimestre 2001, les taux hypothécaires oscillaient aux alentours des niveaux les plus bas en regard des données historiques, si bien que l'accession à la propriété est devenue une option très intéressante pour bon nombre d'acheteurs éventuels. De fait, l'activité a été intense sur le marché de la revente au printemps 2002, car les taux hypothécaires sont demeurés bas. Comme le taux hypothécaire à trois ans affiché s'est situé en moyenne à 6,24 % en 2002, les mensualités d'un prêt hypothécaire de 100 000 $ étaient de 490 $ (en supposant une période d'amortissement de 25 ans). Dans certains cas, ce montant est encore plus bas, car la plupart des consommateurs négocient en vue d'obtenir un rabais sur le taux affiché par les grandes banques.

En 2003, les taux hypothécaires resteront bas en comparaison des normes historiques. Le taux hypothécaire des prêts fermés d'une durée de un an variera entre 4,5 et 7,0 % au cours des 14 prochains mois. Durant la même période, le taux des prêts d'une durée de trois ans oscillera entre 5,5 et 8,0 %, alors que celui des prêts d'une durée de cinq ans se situera entre 6,5 et 8,5 %. Il faut toutefois noter que la performance économique des États-Unis et la volatilité des marchés des capitaux pourraient infirmer les prévisions et faire fluctuer les taux hypothécaires au-delà des marges prévues. Compte tenu de la majoration prévue des taux hypothécaires, le nombre de locataires accédants à la propriété diminuera d'ici octobre 2003.

Projets en rangée d'initiative privée

Région métropolitaine de recensement (RMR)	Taux d'inoccupation (%) 2001	2002
St. John's	**	0,0
Hull	0,0	0,0
Sherbrooke	1,9	0,0
Trois-Rivières	0,0	0,0
Montréal	0,3	0,3
Québec	0,0	0,3
Kingston*	0,0	1,0
Winnipeg	2,3	1,0
Hamilton	0,9	1,2
Vancouver	0,7	1,3
Victoria	0,4	1,3
Charlottetown*	0,7	1,3
Edmonton	1,2	1,3
Kitchener	1,4	1,5
London	2,5	1,7
Regina	0,8	1,7
Abbotsford	1,5	1,8
Ottawa	0,8	1,8
Oshawa	1,0	2,0
Chicoutimi-Jonquière	1,9	2,3
Calgary	1,2	2,6
Toronto	0,7	3,0
St. Catharines-Niagara	2,8	3,1
Thunder Bay	5,5	3,4
Windsor	1,9	3,6
Saskatoon	3,1	4,3
Halifax	3,1	4,4
Greater Sudbury	8,5	4,7
Saint John	**	**
Canada (1)	1,4	2,0

(1) Moyenne pondérée pour les RMR
*Agglomération de recensement

Stabilisation du taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée

À Kitchener, le taux d'inoccupation des maisons en rangée a légèrement progressé, passant de 1,4 % en octobre 2001 à 1,5 % douze mois plus tard. Ce chiffre est moins du tiers du sommet de 5,5 % atteint en 1996. Alors que le taux des logements de deux chambres (0,80 %) a glissé en 2002, celui des trois chambres et plus (2,2 %) a augmenté. Les bas taux hypothécaires ont ramené le coût d'accession à la propriété sur le marché de la revente près du niveau du loyer (860 $) d'un logement de trois chambres. Ainsi, un nombre accru de ménages louant une grande maison en rangée ont délaissé le marché locatif.

Dans la zone 1 (secteur est de Kitchener), où se situent 36 % du parc locatif de maisons en rangée, le taux d'inoccupation est passé de 1,4 à 1,5 %. Dans le deuxième sous-marché en importance, la zone 4 (ville de Waterloo), le taux a atteint 1,2 %, après s'être fixé à 1,0 %. Le marché serré a fait monter de 5,6 % le loyer moyen des logements de 2 chambres, lequel s'est élevé à 776 $. Celui des maisons de trois chambres et plus a progressé de 4,9 % pour atteindre 860 $.

La majoration du taux d'inoccupation tient surtout à la diminution de l'univers des maisons en rangée plutôt qu'à une hausse du nombre de logements vacants. L'univers de l'Enquête a diminué de 148 et comptait 3 185 logements, tandis que le nombre de logements vacants a augmenté de un pour se situer à 49. On prévoit que le nombre de logements vacants a augmenté de un pour se situer à 49. On prévoit que le marché locatif des maisons en rangée demeurera pratiquement inchangé en octobre 2003. Depuis octobre 2001, 13 maisons en rangée locatives d'initiative privée ont été mises en chantier et pourront donc être ajoutées à l'univers de la prochaine Enquête.

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener
Zones fondées sur les limites du recensement de 1996

Zone 1 : Kitchener est : chemin Highland ouest, rue Mill, av. Victoria (nord), limites de N. Dumfries (chemin New Dundee) (sud), canton de Woolwich (Grand River), Cambridge, autoroute 401 (est), chemin Trussler (ouest)

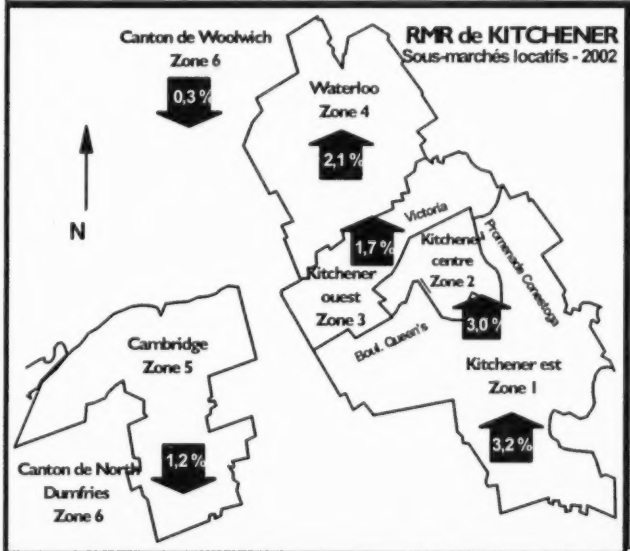
Zone 2 : Kitchener centre : av. Victoria (nord), chemin Highland ouest, rue Mill (sud), promenade Conestoga (est), av. Lawrence (ouest)

Zone 3 : Kitchener ouest : limites de la ville de Waterloo (nord), chemin Highland ouest, rue Mill, av. Victoria (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), limites du canton de Wilmont/Wilmont Line (ouest)

Zone 4 : Waterloo : limites du canton de Woolwich (nord), limites de la ville de Kitchener (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), Wilmont Line (ouest)

Zone 5 : Cambridge : limites du canton de Woolwich (nord), limites du canton de N. Dumfries (sud), chemin Town Line (canton de N. Dumfries, canton de Puslinch) (est), limites de la ville de Kitchener (ouest)

Zone 6 : Woolwich : limites des villes de Waterloo et de Cambridge (sud), canton de Puslinch (est), route régionale 16, ville de Waterloo, ville de Kitchener (ouest)



Méthode d'enquête de la SCHL

Chaque année, au cours des deux premières semaines d'octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son **Enquête sur les logements locatifs** pour déterminer de manière objective le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. Tous les centres urbains de plus de 10 000 habitants sont recensés. Pour être inclus dans l'univers de l'enquête, les immeubles neufs doivent être sur le marché depuis au moins trois mois, c'est-à-dire achevés, au plus tard, en juin de l'année de l'enquête. Bien que le présent rapport porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements locatifs ou plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les ensembles d'habitations en rangée d'initiative privée et les ensembles de logements publics, sans but lucratif et coopératifs.

Définitions utilisées pour l'enquête

Logements vacants : Pour être considéré vacant, le logement doit être à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement.

Loyer : Il s'agit du montant mensuel que paie le locataire pour son logement. Les mesures d'incitation, comme un mois de location gratuite, ne sont pas réparties sur les douze mois du bail. Les données sur les loyers ne comprennent pas les frais additionnels exigés pour le stationnement. Le loyer mensuel indiqué peut comprendre divers services publics et commodités, comme le chauffage, l'électricité, l'eau chaude, la câblodistribution et les installations de buanderie. Pour le calcul de la moyenne pondérée des loyers figurant dans la présente publication, aucun ajustement n'a été apporté au loyer en fonction des services publics fournis.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée. Les logements occupés par le propriétaire ne comptent pas. Par conséquent, sont exclus de l'enquête tous les triplex dont un logement est occupé par le propriétaire (puisqu'il ne reste que deux logements locatifs dans l'immeuble). Tout quadruplex dont le propriétaire occupe un logement est considéré comme un immeuble de trois logements.

Ensemble locatif de maisons en rangée : Tout bâtiment comprenant trois habitations à louer ou plus, avec entrée privée.

Logements en copropriété : Les ensembles d'appartements et de maisons en rangée enregistrés en copropriété sont inclus dans l'univers locatif lorsque les logements sont loués ou offerts en location. Pour obtenir des éclaircissements sur les ensembles dont certains logements sont occupés par des propriétaires et d'autres par des locataires, veuillez communiquer avec le bureau de la SCHL le plus proche de chez vous.

Fiabilité

L'ampleur de l'**Enquête sur les logements locatifs** réalisée par la SCHL garantit la fiabilité des résultats présentés selon le nombre de chambres et selon la taille, la hauteur et l'âge des immeubles, et ce, pour les dix zones de recensement qui constituent la région métropolitaine de recensement (RMR) de London. En 2001, les taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée ont été établis d'après les données recueillies sur 31 496 appartements, c'est-à-dire 82 % de l'univers de 38 444 logements situés dans des immeubles d'initiative privée de trois appartements et plus. L'échantillon de maisons en rangée d'initiative privée compte 3 527 logements tirés d'un univers de 3 532. Enfin, l'enquête a porté sur la totalité des 7 974 maisons en rangée et appartements aidés.

TABLEAU 1 : TAUX D' INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation par zone : immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus (%)
RMR de Kitchener

Sous-marché	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres	
locatif	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Kitchener est	0,6	3,2	0,0	0,5	1,3	2,4	0,4	3,3	0,0	7,3
Zone 2 - Kitchener centre	0,7	3,0	2,1	1,8	0,5	3,5	0,9	2,7	0,0	2,6
Zone 3 - Kitchener ouest	0,6	1,7	0,0	1,5	0,9	1,2	0,4	2,1	**	**
Zones 1-3 Ville de Kitchener	**0,6**	**2,7**	**0,6**	**1,3**	**1,0**	**2,3**	**0,4**	**2,9**	**0,3**	**5,6**
Zone 4 - Ville de Waterloo	0,8	2,1	**	**	1,9	3,8	0,3	1,3	0,7	2,1
Zone 5 - Ville de Cambridge	1,8	1,2	**	**	2,6	0,7	1,3	1,5	2,2	0,0
Zone 6 - Cantons de North Dumfries et Woolwich	0,7	0,3	0,0	0,0	1,0	0,9	0,6	0,0	**	**
RMR de Kitchener	**0,9**	**2,3**	**1,6**	**1,0**	**1,4**	**2,3**	**0,6**	**2,3**	**0,6**	**3,7**

TABLEAU 2 : STOCK D' APPARTEMENTS ET NOMBRE D' APPARTEMENTS INOCCUPØS

Univers des immeubles d'initiative privée de 3 appartements et plus, et nombre d'appartements inoccupés
RMR de Kitchener

Sous-marché	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
locatif	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
Zone 1 - Kitchener est	285	8 956	1	200	67	2 760	179	5 477	38	518
Zone 2 - Kitchener centre	86	2 847	4	230	47	1 340	33	1 219	2	58
Zone 3 - Kitchener ouest	86	5 027	2	155	22	1 883	60	2 829	**	**
Zones 1-3 Ville de Kitchener	**457**	**16 830**	**7**	**585**	**136**	**5 983**	**272**	**9 526**	**42**	**736**
Zone 4 - Ville de Waterloo	104	4 965	**	**	56	1 486	39	3 018	8	396
Zone 5 - Ville de Cambridge	50	4 131	**	**	8	1 124	42	2 750	0	193
Zone 6 - Cantons de North Dumfries et Woolwich	1	309	0	6	1	110	0	187	**	**
RMR de Kitchener	**612**	**26 234**	**7**	**720**	**201**	**8 703**	**354**	**15 481**	**50**	**1 331**

TABLEAU 3 : TAUX D' INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon l'âge de l'immeuble, le nombre de chambres et le sous-marché
RMR de Kitchener

Sous-marché	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
locatif	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après
Zone 1 - Kitchener est	2,9	5,0	0,5	AAU	2,4	2,7	3,0	4,7	5,8	22,4
Zone 2 - Kitchener centre	3,4	1,6	2,4	0,0	4,3	1,2	2,7	3,4	3,5	0,0
Zone 3 - Kitchener ouest	1,8	0,4	1,5	AAU	1,1	0,4	2,3	0,4	1,2	AAU
Zone 4 - Ville de Waterloo	0,0	0,0	0,0	AAU	3,6	0,0	1,5	0,0	2,9	0,0
Zone 5 - Ville de Cambridge	1,3	0,0	0,0	AAU	0,7	0,0	1,7	0,0	0,0	0,0
Zone 6 - Cantons de North Dumfries et Woolwich	0,3	AAU	0,0	AAU	0,9	AAU	0,0	AAU	0,0	AAU
RMR de Kitchener	**2,3**	**2,4**	**1,1**	**0,0**	**2,3**	**1,4**	**2,2**	**2,5**	**3,4**	**6,2**

AAU = Aucun appartement dans l'univers
AAE = Aucun appartement dans les échantillons
** Information non publiée pour raison de confidentialité et d'exactitude des résultats de l'enquête.

TABLEAU 4 : TAUX D' INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble (%)
RMR de Kitchener

Nbre de log. locatifs dans l'immeuble	Tous log. confondus			Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
De 3 à 5 logements	1,5	1,8	1,5	**	**	2,9	1,1	1,5	2,0	**	**
De 6 à 19 logements	0,9	1,5	2,6	3,2	2,2	2,7	1,7	0,7	3,4	0,8	0,5
De 20 à 49 logements	1,0	1,1	0,9	2,2	0,0	2,0	0,9	0,5	0,8	2,6	2,2
De 50 à 99 logements	0,6	0,5	2,4	0,0	2,5	0,5	3,6	0,5	1,7	0,0	4,1
100 logements et +	0,3	0,3	3,3	0,0	0,4	0,2	3,3	0,4	3,1	0,0	7,5
Toutes tailles confondues	**0,7**	**0,9**	**2,3**	**1,6**	**1,0**	**1,4**	**2,3**	**0,6**	**2,3**	**0,6**	**3,7**

TABLEAU 5 : TAUX D' INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation selon la hauteur de l'immeuble (%)
RMR de Kitchener

Hauteur de l'immeuble	Tous log. confondus			Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
De 1 à 4 étages	0,9	1,3	1,6	2,6	0,8	2,3	1,3	0,7	1,8	1,4	1,2
De 5 à 9 étages	0,8	0,4	1,6	0,0	1,9	0,6	1,5	0,4	1,3	0,0	6,1
10 étages et plus	0,3	0,3	3,7	0,0	0,5	0,2	4,7	0,4	3,0	0,0	5,3
Toutes catégories confondues	**0,7**	**0,9**	**2,3**	**1,6**	**1,0**	**1,4**	**2,3**	**0,6**	**2,3**	**0,6**	**3,7**

TABLEAU 6 : STOCK D'APPARTEMENTS ET NOMBRE D'APPARTEMENTS INOCCUPØS

Univers et nombre d'appartements inoccupés selon la taille de l'immeuble
RMR de Kitchener

Nbre de log. locatifs dans l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
De 3 à 5 logements	17	1 141	**	**	4	333	13	645	**	**
De 6 à 19 logements	167	6 503	5	236	40	2 425	120	3 541	2	301
De 20 à 49 logements	54	6 002	0	121	16	1 729	32	3 883	6	269
De 50 à 99 logements	106	4 510	1	42	49	1 388	48	2 903	7	176
100 logements et +	268	8 079	1	279	92	2 827	140	4 509	35	464
Toutes tailles confon	**612**	**26 234**	**7**	**720**	**201**	**8 703**	**354**	**15 481**	**50**	**1 331**

TABLEAU 7 : STOCK D'APPARTEMENTS ET NOMBRE D'APPARTEMENTS INOCCUPØS

Stock d'appartements d'initiative privée et nombre d'appartements inoccupés selon le nombre d'étages de l'immeuble
RMR de Kitchener

Hauteur de l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
De 1 à 4 étages	224	13 932	3	383	57	4 428	156	8 509	8	613
De 5 à 9 étages	68	4 177	1	53	19	1 255	36	2 684	11	185
10 étages et plus	224	6 099	1	212	107	2 274	96	3 232	20	381
Toutes catégories confondues	**612**	**26 234**	**7**	**720**	**201**	**8 703**	**354**	**15 481**	**50**	**1 331**

TABLEAU 8 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens selon le nombre de chambres et le sous-marché ($)
RMR de Kitchener

Sous-marché	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
locatif	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Kitchener est	521	560	601	624	706	741	868	894
Zone 2 - Kitchener centre	429	453	590	615	713	742	1,045	964
Zone 3 - Kitchener ouest	503	540	630	659	740	774	**	**
Zones 1-3 Ville de Kitchener	**489**	**518**	**609**	**634**	**717**	**751**	**869**	**902**
Zone 4 - Ville de Waterloo	**	**	660	668	787	805	1,139	979
Zone 5 - Ville de Cambridge	**	**	592	622	666	688	721	722
Zone 6 - Cantons de North Dumfries et Woolwich	477	495	557	577	642	676	**	**
RMR de Kitchener	**481**	**518**	**615**	**638**	**722**	**750**	**951**	**898**

TABLEAU 9: LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens selon l'âge de l'immeuble, le nombre de chambres et le sous-marché ($)
RMR de Kitchener

Sous-marché	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
locatif	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après
Zone 1 - Kitchener est	564	A.A.U.	623	700	734	785	895	1 083
Zone 2 - Kitchener centre	453	A.A.U.	614	619	746	555	1 007	667
Zone 3 - Kitchener ouest	540	A.A.U.	643	829	753	924	904	A.A.U.
Zone 4 - Ville de Waterloo	549	A.A.U.	671	600	783	978	937	1 134
Zone 5 - Ville de Cambridge	484	A.A.U.	622	617	687	698	723	A.A.U.
Zone 6 - Cantons de North Dumfries et Woolwich	495	A.A.U.	577	A.A.U.	676	A.A.U.	724	A.A.U.
RMR de Kitchener	**519**	**A.A.U.**	**634**	**716**	**739**	**840**	**887**	**1 079**

TABLEAU 10: TAUX D' INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers (%)
RMR de Kitchener

Sous-marché	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
locatif	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Moins de 350 $	**	**	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.
De 350 $ à 399 $	2,0	**	**	**	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.
De 400 $ à 449 $	1,8	0,0	**	0,0	2,6	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.
De 450 $ à 499 $	4,5	0,7	**	1,8	5,3	0,3	**	**	A.A.U.	**
De 500 $ à 549 $	0,6	0,7	**	**	0,0	0,6	**	1,1	**	**
De 550 $ à 599 $	2,5	1,1	**	0,8	1,8	0,9	3,9	1,8	A.A.U.	**
De 600 $ à 649 $	0,5	0,9	A.A.U.	**	**	0,9	**	1,1	**	**
De 650 $ à 699 $	2,4	1,9	A.A.U.	**	**	3,3	**	1,2	A.A.U.	**
De 700 $ à 749 $	**	2,4	A.A.U.	**	**	2,4	**	2,5	**	0,0
De 750 $ à 799 $	**	1,9	A.A.U.	A.A.U.	**	3,8	**	1,6	**	**
De 800 $ à 849 $	**	3,1	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	1,9	**	2,2
850 $ et plus	**	4,0	A.A.U.	**	**	**	**	3,7	**	5,8

TABLEAU 11 : MAISONS EN RANGÉE

Taux d'inoccupation (%) et parc locatif selon le sous-marché et le nombre de chambres RMR de Kitchener												
Sous-marché	**Tous log. conf.**		**2 chambres**		**3 chambres et +**		**Tous log. conf.**		**2 chambres**		**3 chambres et +**	
locatif	2001	2002	2001	2002	2001	2002	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
Zone 1 - Kitchener est	1,3	1,5	1,6	0,8	1,1	1,9	17	1 136	3	389	14	737
Zone 2 - Kitchener centre	2,6	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - Kitchener ouest	1,4	2,5	0,0	**	2,3	**	7	287	**	**	**	**
Zones 1-3 Ville de Kitchener	**1,3**	**1,6**	**1,2**	**1,3**	**1,3**	**1,8**	**24**	**1 501**	**7**	**525**	**18**	**962**
Zone 4 - Ville de Waterloo	1,0	1,2	**	0,3	0,9	1,9	11	928	1	359	10	537
Zone 5 - Ville de Cambridge	2,3	1,8	0,7	0,8	6,6	4,4	14	733	4	503	9	212
Zone 6 - Cantons de North Dumfries et Woolwich	**	**	**	**	A.A.E.	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Kitchener	**1,4**	**1,5**	**1,0**	**0,8**	**1,8**	**2,2**	**49**	**3 185**	**12**	**1 406**	**37**	**1 712**

TABLEAU 12 : MAISONS EN RANGÉE

Loyers moyens ($) selon l'âge de l'immeuble, le nombre de chambres et le sous-marché RMR de London								
Sous-marché	**2 chambres**				**3 chambres et +**			
locatif	2001	2002	Avant 1986	1986 et après	2001	2002	Avant 1986	1986 et après
Zone 1 - Kitchener est	781	807	802	864	796	835	809	966
Zone 2 - Kitchener centre	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	**	**	**	**
Zone 3 - Kitchener ouest	950	**	**	**	837	**	**	**
Zone 4 - Ville de Waterloo	**	828	809	888	907	939	934	968
Zone 5 - Ville de Cambridge	632	650	650	700	723	771	771	A.A.U.
Zone 6 - Cantons de North Dumfries et Woolwich	**	**	**	**	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.
RMR de Kitchener	**735**	**776**	**738**	**1 017**	**820**	**860**	**843**	**969**

A.A.U. = Aucun appartement dans l'univers
A.A.E. = Aucun appartement dans les échantillons
** Information non publiée pour raison de confidentialité et d'exactitude des résultats de l'enquête.

Remerciements

Le succès de l'**Enquête sur les logements locatifs** dépend de la collaboration des propriétaires et gestionnaires d'immeubles qui communiquent à nos enquêteurs de l'information exacte dans les délais requis. Nous les remercions de leur aide, et nous espérons sincèrement que le fruit de notre travail servira aux personnes qui oeuvrent directement ou indirectement dans le domaine du logement locatif.

TABLE 13: MAISONS EN RANGŒ

Taux d'inoccupation (%) loyer moyen ($) stock et nombre de logements inoccupés
RMR de Kitchener

Date d'achèvement	Tous log. conf.		2 chambres		3 chambres et +		2 chambres		3 chambres et +		Tous log. conf.	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	Log. inocc.	Univers
Avant1940	4,3	**	**	0,0	4,7	0,0	**	**	826	743	0	55
1940-1959	3,6	**	**	0,0	4,3	0,0	**	**	700	807	0	58
1960-1975	1,8	2,2	0,5	1,0	3,3	3,5	803	719	831	848	36	1 618
1976-1985	1,5	0,7	2,5	0,4	0,7	1,0	885	812	770	854	4	545
1986 et après	0,5	1,0	0,9	0,7	0,2	1,3	687	1 017	**	969	9	908
Tous âges conf.	**1,4**	**1,5**	**1,0**	**0,8**	**1,8**	**2,2**	**816**	**776**	**811**	**861**	**49**	**3 185**

TABLEAU 14 : STOCK D' APPARTEMENTS ET NOMBRE D' APPARTEMENTS INOCCUPØS

Univers et nombre d'appartements inoccupés selon l'âge de l'immeuble
RMR de Kitchener

Date d'achèvement	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
Sans date	12	208	0	18	8	74	4	112	0	4
Avant 1940	17	454	5	53	5	261	6	133	2	8
1940-1959	28	1 241	0	97	8	538	19	586	0	20
1960-1975	384	15 949	2	363	124	5 485	223	9 125	35	976
1976-1985	91	5 008	0	135	44	1 483	45	3 244	2	146
1986 et après	80	3 374	0	54	12	862	57	2 281	11	177
Total	**612**	**26 234**	**7**	**720**	**201**	**8 703**	**354**	**15 481**	**50**	**1 331**

TABLEAU 15 : STOCK DE LOGEMENTS AIDØS ET NOMBRE DE LOGEMENTS INOCCUPØS

Offre d'appartements et de maisons en rangée aidés et nombre de logements inoccupés selon le sous-marché et le nombre de chambres - RMR de Kitchener

Sous-marché locatif	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres	
	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
Zone 1 - Kitchener est	68	2 552	0	10	6	734	49	937	13	870
Zone 2 - Kitchener centre	1	678	0	39	0	404	1	145	0	90
Zone 3 - Kitchener ouest	3	897	A.A.U.	A.A.U.	0	185	2	292	1	420
Zones 1-3 Ville de Kitchen	72	4 127	0	49	6	1 323	52	1 374	14	1 380
Zone 4 - Ville de Waterloo	7	1 287	0	21	0	320	4	398	3	548
Zone 5 - Ville de Cambridge	14	2 452	0	78	1	1 001	10	656	3	717
Zone 6 - Cantons de North Dumfries et Woolwich	0	108	0	102	0	6	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.
RMR de Kitchener - Total	**93**	**7 974**	**0**	**148**	**7**	**2 746**	**66**	**2 434**	**20**	**2 645**
- App.	58	4 448	0	147	7	2 715	43	1 179	8	406
- Maisons en rangée	35	3 526	0	1	0	31	23	1 255	12	2 239

A.A.U. = Aucun appartement dans l'univers
** Information non publiée pour raison de confidentialité et d'exactitude des résultats de l'enquête.

TABLEAU 16: TAUX D' INOCCUPATION ET LOYERS DES APPARTEMENTS - HISTORIQUE

Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements selon l'âge de l'immeuble - Historique
RMR de Kitchener : 1996-2002

	Date	Taux d'inoccupation (%)							Loyers moyens ($)						
	Date	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Studios	Avant 1940	1,2	9,5	14,4	4,3	2,9	10,6	10,0	354	312	284	299	391	381	402
	1940-1959	6,4	3,5	4,4	1,3	3,3	0,0	0,0	358	372	355	394	403	438	438
	1960-1975	4,7	4,2	1,2	2,1	3,6	1,2	0,6	415	438	440	445	480	478	515
	1976-1985	1,7	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	472	479	504	499	569	587	622
	1986 et après	-	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-	-	-
	Total	**4,0**	**4,4**	**3,5**	**2,3**	**2,6**	**1,6**	**1,0**	**405**	**409**	**419**	**434**	**483**	**481**	**518**
Une chambre	Avant 1940	4,9	3,7	16,6	0,0	3,1	5,0	1,7	419	397	420	432	469	500	534
	1940-1959	3,8	2,5	0,5	1,8	1,6	1,9	1,6	433	451	449	456	488	491	530
	1960-1975	1,4	2,3	1,3	0,8	0,7	1,3	2,3	519	537	544	554	585	613	636
	1976-1985	2,1	1,6	0,6	0,5	0,1	1,2	3,0	575	574	588	600	642	651	680
	1986 et après	4,1	1,5	3,6	1,6	0,0	0,2	1,4	624	592	590	693	747	715	716
	Total	**2,2**	**2,2**	**1,7**	**0,8**	**0,7**	**1,4**	**2,3**	**525**	**538**	**545**	**565**	**598**	**615**	**638**
Deux chambres	Avant 1940	1,9	4,1	11,0	2,5	6,4	1,2	4,6	482	510	509	531	568	558	635
	1940-1959	5,4	3,2	2,7	1,3	0,5	1,2	3,2	508	535	548	557	601	609	625
	1960-1975	0,9	1,1	1,1	0,8	0,7	0,6	2,4	599	610	623	637	664	697	731
	1976-1985	1,8	3,1	1,5	0,8	0,4	0,3	1,4	670	679	696	703	753	766	789
	1986 et après	1,9	1,0	1,1	1,7	0,5	0,4	2,5	703	698	674	750	795	807	840
	Total	**1,4**	**1,7**	**1,3**	**1,0**	**0,6**	**0,6**	**2,3**	**623**	**630**	**641**	**660**	**697**	**722**	**750**
Trois chambres et plus	Avant 1940	0,0	0,0	0,0	0,0	10,5	0,0	18,9	540	655	525	735	639	1 379	783
	1940-1959	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	621	569	667	567	669	695	705
	1960-1975	1,2	1,5	1,8	0,9	0,7	0,6	3,6	729	731	752	771	804	918	878
	1976-1985	5,5	1,3	0,7	0,0	1,2	1,8	1,4	811	853	853	831	905	985	975
	1986 et après	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,2	817	852	918	1 097	927	1 271	1 079
	Total	**2,1**	**1,3**	**1,5**	**0,7**	**0,8**	**0,6**	**3,7**	**739**	**743**	**771**	**782**	**820**	**951**	**898**
Tous logements confondus	Avant 1940	3,4	4,8	14,7	1,4	4,4	4,2	3,8							
	1940-1959	4,7	2,8	1,7	1,5	1,2	1,4	2,2							
	1960-1975	1,2	1,6	1,2	0,8	0,7	0,9	2,4							
	1976-1985	2,0	2,6	1,2	0,7	0,3	0,6	1,8							
	1986 et après	2,5	1,1	1,6	1,6	0,4	0,3	2,4							
	Total	**1,8**	**1,9**	**1,5**	**1,0**	**0,7**	**0,9**	**2,3**							

Aussi disponible en anglais